



ORDENANZA No. 0053

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos posesionarios de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao", cuenta con 18 años de asentamiento, 69 posesionarios y 276 habitantes. Dicho barrio fue reconocido mediante Ordenanza No. 316, sancionada el 19 de octubre de 2012; sin embargo, debido a las especificaciones aprobadas en dicho acto no ha sido posible otorgar las escrituras individuales a sus posesionarios, por lo cual la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos posesionarios cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



ORDENANZA No. 0053

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-042, de 19 de febrero de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado"*



ORDENANZA No. 0053

municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...)
x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, mediante Ordenanza No. 316, sancionada el 19 de octubre de 2012, se aprueba Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Los Altares de la Parroquia Cotocollao” y Comité Pro-Mejoras del Barrio “Buena Esperanza de Cotocollao”;

Que, la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,



ORDENANZA No. 0053

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 18 de julio de 2014 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por el Administrador Zonal, el Subprocurador Zonal, el Representante de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Representante de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Coordinador de Control y Gestión, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 004-UERB-AZLD-SOLT-2014, de fecha 16 de julio de 2014, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado y autorice la aprobación de la Reforma a la Ordenanza Metropolitana número 0316 que aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 316, SANCIONADA EL 19 DE OCTUBRE DE 2012, QUE APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "LOS ALTARES DE LA PARROQUIA COTOCOLLAO" Y COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BUENA ESPERANZA DE COTOCOLLAO".

Artículo 1.- Agréguese en el artículo 1 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, un inciso final al tenor del siguiente texto:

"Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social."

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0053

“Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

<i>Zonificación actual:</i>	D3 (D203-80) / A31 (PQ)
<i>Lote mínimo:</i>	200 m ²
<i>Formas de ocupación del suelo:</i>	(D) Sobre línea de fábrica
<i>Clasificación del suelo:</i>	(SU) Suelo Urbano
<i>Uso principal:</i>	(R2) Residencial Mediana Densidad / (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales
<i>Número de lotes:</i>	69
<i>Área útil de lotes:</i>	23.683,06 m ²
<i>Área de vías y pasajes:</i>	7.554,45 m ²
<i>Área verde y equipamiento comunal:</i>	3.423,95 m ²
<i>Área verde adicional 1 (no computable):</i>	629,41 m ²
<i>Área faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:</i>	327,96 m ²
<i>Área bruta del terreno (lev. top.):</i>	35.618,83 m ²
<i>Área total del predio (escritura):</i>	33.800,00 m ²

El número total de lotes es de 69, signados del uno (1) al sesenta y nueve (69), cuyo detalle consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Los lotes Nos. 1, 2 y 3 se encuentran parcialmente en área de faja de protección por borde superior de quebrada, por lo que los mismos tendrán que acogerse a lo dispuesto en el artículo 117, numeral 4, de la Ordenanza Metropolitana No. 172.”

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 3 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:

“Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote



ORDENANZA No. 0053

mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja: 80%, COS total: 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad. La zonificación correspondiente a la identificación de BSQ se mantiene A31 (PQ).

Los lotes Nos. 54 y 55, que no cumplen con la zonificación asignada en lo relacionado con el lote mínimo, se aprueban por excepción, considerando el grado de consolidación y años de asentamiento."

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:

"Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los directivos del Comité Pro Mejoras del Barrio "Los Altares de la Parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal 3.423,95 m², que corresponde al 14,46% del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Áreas Verdes y Equipamiento Comunal					
	Lindero	En parte	Total	Superficie	
Área Verde 1	Norte:	Lote No. 48	16,40 m.	87,80 m.	1.471,45 m ²
		Escalinata A	10,35 m.		
		Lote No. 47	22,56 m.		
		Lote No. 46	23,35 m.		
		Calle B	(3,51 m + 6,29 m + 5,34 m) = 15,14 m.		
	Sur:	Calle A	0,00 m.	83,49 m (longitud desarrollada)	
	Este:	Lote No. 45	0,00 m.	26,51 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	0,00 m.	32,28 m.	



ORDENANZA No. 0053

Área Verde 2		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Calle A	0,00 m.	16,17 m.	518,02 m ²
	Sur:	Pasaje S/N	0,00 m.	17,00 m.	
	Este:	Lote No. 52	0,00 m.	29,40 m.	
	Oeste:	Lote No. 51	0,00 m.	33,92 m.	
Área Verde 3		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Área Verde Adicional 1 (No Computable)	0,00 m.	25,75 m (longitud desarrollada)	108,60 m ²
	Sur:	Lote No. 3	13,85 m.	27,22 m.	
		Escalinata B	(4,96 m + 8,41 m) = 13,37 m.		
	Este:	Camino de mantenimiento y propiedad particular	0,00 m.	(2,41 m + 5,26 m) = 7,67 m.	
	Oeste:	Vértice	0,00 m.	0,00 m.	
Área Comunal 1		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 9	0,00 m.	25,90 m.	654,65 m ²
	Sur:	Calle 1	0,00 m.	24,25 m.	
	Este:	Calle C	0,00 m.	25,97 m.	
	Oeste:	Propiedad particular	0,00 m.	26,31 m.	
Área		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 62	0,00 m.	17,50 m.	671,23 m ²
	Sur:	Calle Bernardo de	0,00 m.	22,23 m.	



ORDENANZA No. 0053

Comunal 2		<i>Legarda</i>		<i>(longitud desarrollada)</i>
	Este:	<i>Lote No. 67</i>	<i>0,00 m.</i>	<i>32,96 m.</i>
	Oeste:	<i>Lote No. 68</i>	<i>0,00 m.</i>	<i>33,45 m.</i>

<i>Áreas Verde Adicional 1 (No Computable)</i>					
		<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
		<i>Área Verde Adicional 1 (No Computable)</i>	Norte:	<i>Quebrada de Singuna</i>	
Sur:	<i>Lote No. 1</i>		<i>22,80 m.</i>	<i>92,42 m (longitud desarrollada)</i>	
	<i>Escalinata C</i>		<i>10,00 m.</i>		
	<i>Lote No. 2</i>		<i>25,20 m.</i>		
	<i>Lote No. 3</i>		<i>8,67 m.</i>		
	<i>Área Verde 3</i>		<i>25,75 m (longitud desarrollada)</i>		
Este:	<i>Propiedad Particular</i>		<i>0,00 m.</i>	<i>10,01 m.</i>	
Oeste:	<i>Vértice</i>		<i>0,00 m.</i>	<i>0,00 m.</i>	

Los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "Los Altares de la parroquia Cotocollao" y Comité Pro-Mejoras del Barrio "Buena Esperanza de Cotocollao transfieren el área verde adicional 1 (no computable), que corresponde a 629,41 m², a título gratuito, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."

Artículo 5.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:



ORDENANZA No. 0053

“Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público; sin embargo, cuenta con 18 años de existencia y con un 76,81% de consolidación, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle “A”:	10,00 m	Calle “B”:	10,00 m
Calle “C”:	10,00 m	Calle “1”:	10,00 m
Pasaje “S/N”:	10,00 m	Escalinata A:	10,00 m
Escalinata B:	10,00 m	Escalinata C:	10,00 m.”

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0316, sancionada el 19 de octubre de 2014, por el siguiente:

“Artículo 13.- De la entrega de las escrituras individuales.- Los dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio “Los Altares de la Parroquia Cotocollao” y Comité Pro-Mejoras del Barrio “Buena Esperanza de Cotocollao, deberán entregar las respectivas escrituras individuales en el plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la inscripción de la Ordenanza Reformativa en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los socios y dirigentes del Comité Promejoras del barrio “Los Altares de la parroquia Cotocollao” y Comité Pro-Mejoras del barrio “Buena Esperanza de Cotocollao”, en caso de incumplimiento. Se autoriza que en caso de producirse transferencia de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad para que surtan los efectos legales pertinentes.”

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 26 de marzo de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias

Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito



ORDENANZA No. 0053

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 19 y 26 de marzo de 2015.- Quito, 01 ABR 2015


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
01 ABR 2015

EJECÚTESE:


Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 01 ABR 2015
.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 ABR 2015


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS